

Gescand.

255543



Gemeente Vianen

Raadsvergadering van 24 mei 2016

Agendapunt: 12.

Onderwerp: Project Helsdingen

RAADSBSLUIT

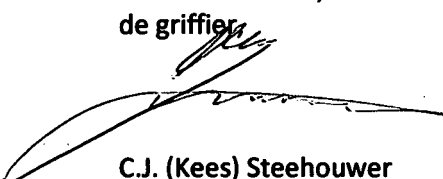
De raad van de gemeente Vianen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 mei 2016;

besluit:

1. Kennis te nemen van het besluit hogere waarden.
2. Op het bestemmingsplan Helsdingen de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.
3. Het bestemmingsplan Helsdingen (met IMRO-codering: N:IMRO.0620.BP0026-ON01) en het beeldkwaliteitsplan Helsdingen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van 24 mei 2016,
de griffier,


C.J. (Kees) Steehouwer

de voorzitter,


W.G. (Wim) Groeneweg

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 24 mei 2016
Agendapunt : 12.
Portefeuillehouder : wethouder J.A.E. (André) Landwehr
Ambtelijk primaat : team Ruimtelijke Ordening en Projecten

Onderwerp:

Project Helsdingen

Voorstel:

1. Kennisnemen van het besluit hogere waarden.
 2. Op het bestemmingsplan Helsdingen de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren.
 3. Het bestemmingsplan Helsdingen (met IMRO-codering: N:IMRO.0620.BP0026-ON01) en het beeldkwaliteitsplan Helsdingen vaststellen.
-

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

Op 17 juni 2015 hebben wij als college met Blauwhoed een planontwikkelings- en verkoopovereenkomst voor het project Helsdingen ondertekend. Blauwhoed ontwikkelt in samenspraak met de huidige en toekomstige bewoners van Helsdingen een nieuw plan voor de locatie. Voor de locatie geldt een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Helsdingen". Deze plannen zijn beide geschreven conform het toen voorliggende stedenbouwkundig plan. Dit bood nauwelijks tot geen mogelijkheden voor een ander plan en sloot niet meer aan bij de wensen vanuit de markt. Een bestemmingsplanherziening en een nieuw beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk om te komen tot realisatie van het nieuwe plan van Blauwhoed.

Op 29 september 2015 heeft u ingestemd met het starten van een bestemmingsplanprocedure en het opstellen van een nieuw beeldkwaliteitsplan. Onderhavig voorstel vraagt uw besluit een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Helsdingen vast te stellen.

2. Beleidskaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro) & Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bent u als gemeenteraad het orgaan dat een bestemmingsplan kan vaststellen.

Procedure Hogere Waarden

Synchroon met het bestemmingsplan voert de Omgevingsdienst de procedure Hogere Waarden ten behoeve van het wegverkeersgeluid. Omdat de bouwlocatie een relatief hoge geluidsbelasting kent, is deze procedure noodzakelijk. De Omgevingsdienst is gemandateerd deze procedure te voeren. In de bijlage bij dit voorstel vindt u het besluit.

Beeldkwaliteitsplan

Een belangrijke reden om een nieuw beeldkwaliteitsplan te maken, ligt verscholen in de reden om het oude (nu geldende) plan te herroepen. (Voor de goede orde, een beeldkwaliteitsplan bevat regels omtrent materiaalkeuze en detaillering. Dit document geldt als toetsingskader voor de Welstandscommissie) Zolang er geen nieuw beeldkwaliteitsplan komt of wordt herroepen, blijft het 'oude' plan gelden. Dit geldende plan is (erg) gedetailleerd en past goed bij de uitgangspunten van het vorige (stedenbouwkundig) plan Helsdingen. Echter met de flexibele insteek zoals wij die hebben gekozen, is die praktisch niet meer uitvoerbaar. We adviseren daarom dit nieuwe beeldkwaliteitsplan met nieuwe, frisse en andere architectuur vast te stellen. U vindt het beeldkwaliteitsplan bij dit voorstel.

Globaal en flexibel bestemmen

De insteek van de doorstart Helsdingen is om een globaal en flexibel plan te maken dat aansluit bij de wensen vanuit de consument. De locatie wordt fasegewijs ontwikkelt, waarbij per fase wordt gekozen wat de woonwensen zijn en dus wat voor woningen gebouwd gaan worden. Dit heeft concreet tot gevolg dat er geen vastomlijnd stedenbouwkundig plan ten grondslag aan de ontwikkeling ligt en dat het bestemmingsplan ruimte moet bieden om de locatie fasegewijs in te vullen. Het nieuwe bestemmingsplan is een globaal en flexibel bestemmingsplan. Hiermee kan worden ingesprongen op de wensen voor de consument.

Tijdens de periode waarop het bestemmingsplan ter visie lag (zes weken vanaf 20 januari) is er een nader onderzoek uitgevoerd naar inrichtingslawaaï. Uit dit onderzoek komen geen zaken naar voren die de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan. Het onderzoek wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, verwerkt als ambtshalve wijziging. U vindt het onderzoek in de bijlage bij dit voorstel.

Crisis- en herstelwet

Op dit project kan de Crisis- en herstelwet (hierna Chw) van toepassing worden verklaard. Dit betekent dat eventuele beroepen versneld worden behandeld (uitspraak binnen een half jaar). Ook kan geen "pro forma" beroep worden ingediend. Dus na het verstrijken van de beroepstermijn kunnen de beroepsgronden niet meer worden aangevuld.

Voor de goede orde: tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. In beroep gaan tegen dit bestemmingsplan staat alleen open voor diegene die aannemelijk kan maken dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om een zienswijze in te dienen. In de praktijk achten we deze kans heel klein.

3. Financiële gevolgen

De procedure betreft een "bestemmingsplanherziening op aanvraag". Alle kosten worden bij de aanvrager, Blauwhoed, neergelegd. Hiervoor is een ontwikkelovereenkomst gesloten.

4. Risicoparaagraaf

De gemeentelijke kosten worden via ontwikkelovereenkomst verhaald.

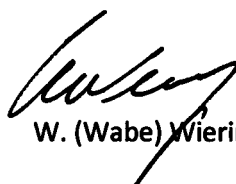
5. Communicatie

Bij de gelopen procedure is niet vooraf inspraak verleend. Dit is niet wettelijk verplicht, en verschaft de ontwikkelaar een voordeel in de proceduretijd. De ontwikkelaar heeft in het voortraject veel aandacht besteed aan communicatie en er zijn verschillende bewonersavonden gehouden voor omwonenden en geïnteresseerden. Wellicht is deze open en uitgebreide manier van communiceren de reden dat er geen zienswijzen zijn ontvangen.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal samen met dit vaststellingsbesluit worden gepubliceerd. Gedurende zes weken staat hiertegen beroep open bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt aangetekend, treedt het plan daags na deze termijn in werking en kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Vianen, 11 mei 2016

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
de secretaris, de burgemeester,


W. (Wabe) Wieringa


W.G. (Wim) Groeneweg

Bijlagen:

- Besluit Hogere Waarden
- Beeldkwaliteitplan
- Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï
- Ontwerp bestemmingsplan Helsdingen

RAADSBESLUIT d.d. 24 mei 2016:


1. CONFORM

2. CONFORM

3. CONFORM

(HIE BIJGEVOEGD BESLUIT)

25/5-2016

 J. GRIFFIER